

Kommunstyrelsen

För kännedom:
Kommunfullmäktiges presidium
Styrelsen ÅFA**Revisionsrapport: Granskning av beredskap för bostäder**

KPMG har på uppdrag av kommunens revisorer genomfört en granskning av kommunens beredskap för bostäder.

Revisionen önskar att kommunstyrelsen lämnar synpunkter på de slutsatser som finns redovisade i rapporten. Svar önskas senast den 23 augusti 2024.

Av svaret bör det framgå vilka eventuella åtgärder som ska vidtas och när de beräknas vara genomförda.

För Ånge kommuns revisorer

DocuSigned by:



F28E17E31D9F4B6...

Ain Liivlaid

Ordförande

DocuSigned by:



13220CF64C40493...

Margareta Nelhagen

Vice ordförande



Granskning av beredskap för bostäder

Rapport

Ånge kommun

KPMG AB

2024-04-12

Antal sidor 14



Änge kommun
Granskning av beredskap för bostäder

2024-04-12

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	2
2	Bakgrund	4
2.1	Syfte, revisionsfrågor och avgränsning	4
2.2	Revisionskriterier	5
2.3	Metod	5
3	Resultat av granskningen	6
3.1	Organisation	6
3.2	Mål, styrande dokument och processer	7
3.3	Samarbete	9
3.4	Uppföljning och aktuellt läge	11
4	Samlad bedömning och rekommendationer	13



Ånge kommun
Granskning av beredskap för bostäder

2024-04-12

1 Sammanfattning

KPMG har av Ånge kommuns revisorer fått i uppdrag att översiktligt granska kommunens process för beredskap för bostäder.

Syftet med granskningen har varit att säkerställa att det finns en tydlig process för beredskap för bostäder.

Vår samlade bedömning utifrån granskningens syfte är att kommunstyrelsen delvis har säkerställt en tydlig process för beredskap för bostäder.

I flera styrdokument finns nedbrutna mål som kopplar an till bostadsbyggande men det saknas konkreta mål som direkt främjar bostadsbyggande.

Det uppges finnas ett antal byggbara tomter, men där kan detaljplanerna behöva anpassas till aktuella krav kopplat till lönsamhet i byggnation, vilket uppfattas vara en utmaning då personalstyrkan inte är komplett.

Av dokumentstudier framgår att de styrande dokumenten ger olika bild av om kommunens befolkning kommer öka eller minska. För att kunna arbeta med en effektiv planprocess behöver det finnas en samsyn gällande kommande utmaningar, så som hur befolkningen utvecklas. Detsamma gäller frågan om det råder ett underskott på bostäder eller inte.

Samarbetet med övriga fastighetsägare i kommunen uppfattas inte som särskilt utvecklat, dock finns det ett samarbete mellan kommunens samhällsbyggnadsförvaltning och det kommunala fastighetsbolaget Ånge Fastighets & Industri (ÅFA).

Nyckeltal tas fram och rapporteras till Boverket men används inte för regelbunden uppföljning av kommunens egen bostadsförsörjning. Den uppföljning som sker av bostadsförsörjningen är sparsamt förekommande.

Enligt vår bedömning så behöver ÅFA få ett tydligt uppdrag om vad som förväntas gällande fler lägenheter, om det är så att det är kommunens ambition att ÅFA ska tillgodose hela eller delar av det behov som förutses. Ett sådant beslut bör även omfatta en bedömning av ÅFA:s finansiella möjligheter inklusive en riskanalys för nedskrivningsbehov och ökad vakansgrad om befolkningsprognoserna inte infrias.

Revisionsfråga	Bedömning: Delvis	Rekommendationer
Har kommunstyrelsen formulerat tydliga mål som främjar bostadsbyggande?	I flera styrdokument finns nedbrutna mål som kopplar an till bostadsbyggande men det saknas konkreta mål som direkt främjar bostadsbyggande.	Formulera tydliga mål för byggnation av bostäder i syfte att främja bostadsbyggande. Säkerställ att kommunkoncerngemensamma mål är kända i hela organisationen.



Ånge kommun
Granskning av beredskap för bostäder

2024-04-12

Revisionsfråga	Bedömning: Delvis	Rekommendationer
Använder sig kommunen av nyckeltal som mäter om det råder ett underskott på bostäder?	Nyckeltal tas fram och rapporteras till Boverket men används inte för regelbunden uppföljning av kommunens egen bostadsförsörjning.	Använd framtagna nyckeltal för att följa upp kommunens bostadsförsörjning.
Revisionsfråga	Bedömning: Delvis	Rekommendationer
Har kommunstyrelsen säkerställt en process som möjliggör en beredskap för byggbara tomter?	Styrande dokument ger olika bild av om kommunens befolkning kommer öka eller minska. För att kunna arbeta med en effektiv planprocess behöver det finnas en samsyn gällande kommande utmaningar, så som hur befolkningen utvecklas.	Säkerställ att det finns en samsyn av utmaningar och nuläge. Överväg att skapa ett mötesforum dedikerat för bostadsförsörjningsfrågor.
Revisionsfråga	Bedömning: Nej	Rekommendationer
Har det kommunala fastighetsbolaget Ånge Fastighets & Industri AB ett uttalat mål att årligen bygga ett visst antal bostäder?	I flera styrdokument finns nedbrutna mål som kopplar an till bostadsbyggande men det saknas konkreta mål som direkt främjar bostadsbyggande.	Formulera tydliga mål för byggnation av bostäder i syfte att främja bostadsbyggande. Säkerställ att kommunkoncerngemensamma mål är kända i hela organisationen.
Revisionsfråga	Bedömning: Delvis	Rekommendationer
Finns det ett fungerande samarbete mellan aktörerna på bostadsmarknaden i Ånge?	Samarbetet med övriga fastighetsägare i kommunen uppfattas inte som särskilt utvecklat, dock finns det ett samarbete mellan kommunens samhällsbyggnadsförvaltning och ÅFA.	Utveckla samverkan med externa aktörer. Överväg att skapa ett mötesforum dedikerat för bostadsförsörjningsfrågor.
Revisionsfråga	Bedömning: Delvis	Rekommendationer
Följer kommunstyrelsen upp såväl tillgång som behov samt det arbete som bedrivs för att säkerställa att det finns tillräckligt med bostäder?	Det konstateras att det i flera styrdokument beskrivs finnas behov av fler bostäder men inte hur behov ska tillgodoses. Det är oklart om det pågår ett arbete med att säkerställa att det finns tillräckligt med bostäder, eftersom ingen uppföljning visar att det sker.	Säkerställ att översiktsplan och aktuell bostadsförsörjningsplan med tillhörande handlingsplan beslutas om i närtid. Säkerställ en kontinuerlig dialog och uppföljning av de kommunkoncerngemensamma målen.

**Ånge kommun**

Granskning av beredskap för bostäder

2024-04-12

2 Bakgrund

KPMG har av Ånge kommuns revisorer fått i uppdrag att översiktligt granska kommunens process för beredskap för bostäder.

Ånge kommun kommer att få fler arbetstillfällen genom dels Viskananstalten, dels via ytterligare beräknade arbetstillfällen genom planerade etableringar i kommunen. Då det finns en önskan om att kommunen ska öka antalet invånare är fler arbetstillfällen en viktig del. Då är det viktigt att det finns bostäder för alla, genom såväl befintliga villor och lägenheter, via allmännyttan och privata fastighetsägare, som byggbar mark för nybyggnationer.

För att säkerställa att det finns bostäder behöver det kommunala fastighetsbolaget Ånge Fastighets & Industri AB (ÅFA) tillhandahålla lägenheter. För att säkerställa byggbar mark i kommunen är det av vikt att processerna för planarbetet är upparbetade och tydliga.

Revisorerna bedömer att det finns en risk att det kommunala fastighetsbolaget inte har ett uttalat mål för nybyggnationer, och att kommunens processer för möjliggörande av nybyggnationer inte är tillräckligt utvecklad. Det skulle kunna innebära att kommunen inte utvecklas i den riktning som är önskvärd, då nya invånare riskerar att sakna möjlighet att bosätta sig.

Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2023.

2.1 Syfte, revisionsfrågor och avgränsning

Syftet med granskningen har varit att säkerställa att det finns en tydlig process för beredskap för bostäder.

Granskningen har omfattat följande revisionsfrågor:

- Har kommunstyrelsen formulerat tydliga mål som främjar bostadsbyggande?
- Använder sig kommunen av nyckeltal som mäter om det råder ett underskott på bostäder?
- Har kommunstyrelsen säkerställt en process som möjliggör en beredskap för byggbara tomter?
- Har det kommunala fastighetsbolaget Ånge Fastighets & Industri AB ett uttalat mål att årligen bygga ett visst antal bostäder?
- Finns det ett fungerande samarbete mellan aktörerna på bostadsmarknaden i Ånge?
- Följer kommunstyrelsen upp såväl tillgång som behov samt det arbete som bedrivs för att säkerställa att det finns tillräckligt med bostäder?



Ånge kommun

Granskning av beredskap för bostäder

2024-04-12

2.2 Revisionskriterier

I granskningen utgörs revisionskriterierna av:

- Kommunallagen 6 kap § 6
- Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar
- Tillämpbara interna regelverk och policyer.

2.3 Metod

Granskningen har genomförts genom:

- Dokumentstudier av
 - Budget för Ånge kommun 2023 med plan för 2024 – 2025
 - Budget för Ånge kommun 2024 med plan för 2025 – 2026 KS 23/219
 - Delårsrapport augusti 2023
 - Internkontrollplan 2023 Kommunstyrelsen
 - Kommunstyrelsens delegationsordning KS 22/410
 - Riktlinjer för Ånge kommuns bostadsförsörjning KS 21/438
 - Reglemente för kommunstyrelsen KS 22/137
 - Årsredovisning 2022 KS 23/226
- Granskning av kommunstyrelsens och samhällsbyggnadsutskottets protokoll för sammanträden genomförda under år 2023.
- Intervjuer har genomförts med kommunstyrelsens ordförande, avdelningschef för samhällsbyggnadsförvaltningen och vd för det kommunala fastighetsbolaget ÅFA.

Samtliga intervjuade har erbjudits att faktakontrollera rapporten, varvid avdelningschef för samhällsbyggnadsförvaltningen och planarkitekt samt vd har återkopplat.



Ånge kommun
Granskning av beredskap för bostäder

2024-04-12

3 Resultat av granskningen

3.1 Organisation

Sedan år 2023 består Ånge kommunkoncern av en förvaltning och två helägda bolag, Ånge Fastighets & Industri AB (ÅFA) och Ånge Energi AB. Kommunen är också delägare i Ångefallen Kraft AB och ServaNet AB.



Ånge kommun - Förvaltningsorganisation



3.1.1 Ånge Fastighets & Industri AB

ÅFA arbetar mot tre verksamhetsdelar; allmännyttan, att äga och förvalta verksamhetslokaler samt kommersiella lokaler. I intervjuer framgår att bolaget har ca 810 lägenheter, vilket är en minskning sedan mitten av 1990-talet, då beståndet som mest bestod av 1 200 lägenheter. Lägenheterna ägdes av så väl Stiftelsen Ånge Hyresbostäder och Ånge kommun, men förvärvades år 1998 av ÅFA. Efter försäljningen upplöstes Stiftelsen Ånge och kommunen har sedan dess inte ägt några fastigheter.



Ånge kommun

Granskning av beredskap för bostäder

2024-04-12

Ett återkommande problem för bolaget har varit den höga vakansgraden, bland annat under åren 1998–2003, men även några år senare, som innebar att fastigheter fick rivras.

Med en tidigare vakansnivå på 9–11 % var det en utmaning att få en budget i balans, men under de senaste åren har antal lediga lägenheter legat på 2–5 %. Det är många tillfälliga hyresgäster som hyr lägenheter, vilket bland annat beror på att det byggdes ett vindkraftverk i kommunen och att tillfälligt anställda behövde någonstans att bo. Även etablering av hockeygymnasiet innebär att lägenheter hyrs ut under kortare perioder, då elever är hyresgäster endast under läsåret.

3.2 Mål, styrande dokument och processer

3.2.1 Mål och styrande dokument

I *Riktlinjer för Ånge kommuns bostadsförsörjning*¹, som omfattar kommunen och dess helägda bolag, diskuteras om kommunens befolkning kommer att öka eller inte. Slutsatsen bedöms vara att "Oavsett om kommunens befolkningstal är negativt eller ej så är boendefrågan en viktig del av den kommunala utvecklingen." I riktlinjerna anges att "Ånge kommun ska verka för att innan 2027 detaljplanera för 100 nya lägenheter och 50 nya småhus. Med småhus menas fritidsboende och permanentboende."

I intervjuer framgår att ÅFA inte har något beslutat mål att årligen bygga ett visst antal bostäder. Från bolagets sida uttrycks det dock finnas en uttalad men inte formellt antagen "önskan" om att förbereda sig för byggnationer. Vd uttrycker att det inte är en brist på bostäder, det är fortfarande möjligt att få en lägenhet inom en månad.

I *Budget för Ånge kommun 2023 med plan för 2024 – 2025*² beskrivs hur flera aktörer har etableringar på gång i kommunen, främst inom den energiintensiva industrin. Sammantaget förväntas flera hundra arbetstillfällen tillkomma i kommunen de kommande åren. Vidare beskrivs att kommunen "satsar ordentligt med resurser för att utveckla hela samhällsbygget. Översiktsplaner, detaljplaner samt förutsättningar för bostadsbyggande och näringslivetableringar."

Under inriktningsmålet inom fokusområde hållbar vardag finns det nedbrutna målet "Arbeta för att det byggs seniorboenden samt hyresboenden på orter i kommunen där det finns behov samt arbeta för att attrahera privata byggare och förvaltare till kommunen".

¹ 2022-06-13

² 2022-11-15



Ånge kommun

Granskning av beredskap för bostäder

2024-04-12

I *Budget för Ånge kommun 2024 med plan för 2025 – 2026* har fokusområdet hållbar vardag omformulerats till "Det är enkelt att bo var man vill i kommunen". En ny befolkningsprognos har tagits fram som indikerar en fördubblad inflyttning till kommunen med 12 918 invånare år 2043. I budgeten beskrivs det ökade behovet av arbetskraft i kommunen och möjligheten till inflyttning, som samtidigt innebär stora utmaningar "i form av det samhällsbygge som krävs i form av fysisk planering, attraktivitet och bra boendemöjligheter som måste tillskapas." Vidare beskrivs det tydligt att kommunen är i ett mycket expansivt läge.

3.2.2 Planprocessen

Sedan kommunens riktlinje för bostadsförsörjning togs fram år 2022 har det hänt en hel del, varför en reviderad riktlinje är under framtagande. Då även en ny översiktsplan är under framtagande uppges det pågå ett arbete som innebär att de två styrdokumenterna harmoniserar. Den tidigare översiktsplanen är från år 2004, i intervjuer uppges att det ska beslutas om en ny översiktsplan under år 2024.

Vidare uppges att det i samband med framtagandet av den nya översiktsplanen har blivit tydligt att det saknas kompetens för att utföra arbetet. I dagsläget arbetar en pensionerad planarkitekt och en junior samhällsplanerare med den nya översiktsplanen, varför det är önskvärt att rekrytera ytterligare medarbetare, det nämns att det finns behov av en senior planarkitekt.

Då rekryteringsläget uppges vara utmanande har ett samarbetsavtal skrivits med Sundsvalls kommun, som innebär att resurser kan nyttjas för framtagande av nya detaljplaner.

Det uppges finnas småhustomter i Östavall, Alby, Ånge, Ljungaverk, Fränsta och Torpshammar, som iordningsställdes sist det var byggboom. Tomter för flerbostadshus finns främst i tätorterna, det byggs mest i Ånge och Fränsta, och eventuellt i Ljungaverk och Torpshammar.

Det uppges finnas ett behov att behöva bygga i fler våningsplan än tidigare. Många av de befintliga detaljplanerna medger byggnation i två våningar, men idag behöver det byggas i minst fyra våningar för att få ekonomi i projektet, varför det finns ett behov av att uppdatera detaljplaner.

I intervjuer framgår att det inom ramen för gällande detaljplaner är möjligt att bygga med tillfälliga bygglov för "barackboenden" och liknande, som ett komplement till ordinära bostäder eftersom byggnationer tar ca 3–4 år att färdigställa. Detta för att lösa det kortsiktiga behovet av bostäder som kan uppstå exempelvis när byggarbetare befinner sig i området i samband med företagsetableringar. Enligt uppgift sker ett samarbete tillsammans med ÅFA gällande detta.

Generellt uttrycks det som att samarbetet mellan kommunen och ÅFA fungerar bra på en strategisk nivå, bland annat har en gemensam kartläggning gjorts av vilka tomter som är byggbara. Utgångspunkten är att det är kommunen som tillhandahåller mark att bygga på, dock äger ÅFA mark som går att planlägga. Det uppges även vara möjligt att förtäta i anslutning till befintlig byggnation, i huvudsak i centrala Ånge.



Ånge kommun

Granskning av beredskap för bostäder

2024-04-12

När bolaget har rivit fastigheter har det varit villkorat att marken ska lämnas tillbaka till kommunen, med hänvisning till att bolaget inte ska "hålla" på mark som hindrar kommunens utveckling. Det uppges vara inskrivet i avtal att det på platser där fastigheter har rivits, inte får byggas igen. Vidare uttrycks att eftersom situationen har förändrats kan det vara en anledning att se över detta.

3.2.3 Bedömning

Vår bedömning är att kommunstyrelsen delvis har formulerat tydliga mål som främjar bostadsbyggande men att det kommunala fastighetsbolaget Ånge Fastighets & Industri AB inte har ett uttalat mål att årligen bygga ett visst antal bostäder.

I flera styrdokument finns nedbrutna mål som kopplar an till bostadsbyggande men det saknas konkreta mål som direkt främjar bostadsbyggande. Det framgår inte heller vem som ansvarar för målet vilket kan hindra verkställandet.

Vidare är vår bedömning att kommunstyrelsen delvis har säkerställt en process som möjliggör en beredskap för byggbara tomter.

Det uppges finnas ett antal byggbara tomter men där kan detaljplanerna behöva anpassas till aktuella krav kopplat till lönsamhet i byggnation, vilket uppfattas vara en utmaning då personalstyrkan inte är komplett.

Av dokumentstudier framgår att de styrande dokumenten ger olika bild av om kommunens befolkning kommer öka eller minska. För att kunna arbeta med en effektiv planprocess behöver det finnas en samsyn gällande kommande utmaningar, så som hur befolkningen utvecklas.

3.3 Samarbete

Generellt uttrycks det som att samarbetet mellan kommunen och ÅFA fungerar bra på en strategisk nivå. Samarbetet med de privata fastighetsägarna i kommunen är enligt uppgift god men inte särskilt omfattande. ÅFA är det dominanta fastighetsbolaget i kommunen; det näst största bolaget har drygt 50 lägenheter.

Bolaget har enligt uppgift inte något pågående samarbete med externa aktörer. Vid de tillfällen externa aktörer har varit i kontrakt med kommunen är det i huvudsak näringslivsenheten som skött kontakten, inte fastighetsbolaget. Tidigare har det förts samtal med flera olika bostadsbolag, men så kom ränteuppgångarna. Planen framåt uppges vara att fortsätta ta kontakt med potentiella samarbetspartners. Eftersom det tar så lång tid att bygga, behöver projektering av byggnationer ske under år 2024 för att inte "tappa fart."

Mot bakgrund av det ekonomiska läget uppges det vara svårt att med egen kraft börja producera bostäder, och i flera intervjuer lyfts att komponentsavskrivningar gör att marknadsvärderingen av hyresbostäder innebär att nedskrivningsbehov uppstår så snart fastigheten aktiveras.

Från bolagets sida uttrycks det finnas en möjlighet att fylla nya lägenheter med hyresgäster, men på grund av det ekonomiska läget vill bolaget vara tämligen säker på att företagsetableringar blir av och att prognosticerade befolkningsökningar stämmer



Ånge kommun

Granskning av beredskap för bostäder

2024-04-12

innan det satsas. Ett flerbostadshus med ca 20 – 30 lägenheter uppges kosta ca 100 mnkr att bygga.

Samtidigt lyfts att bolaget inte vill "bygga på sig vakanser", då det finns en risk att vakanser uppstår då nybyggnation blir dyrt för hyresgästerna. I dagsläget ligger snittpriset per kvadratmeter på ca 960 kr, vid en nybyggnation skulle kvadratmeterpriset uppgå till ca 1 950 kr per kvadratmeter.

I intervju med andra uttrycks det som att fastighetsbolaget behöver inse att nybyggnationer inte bara ska attrahera befintliga kommuninvånare utan även personer utifrån, som kanske redan är vana vid ännu dyrare hyror.

3.3.1 Bedömning

Vår bedömning är att det delvis finns ett fungerande samarbete mellan aktörerna på bostadsmarknaden i Ånge.

Samarbetet med övriga fastighetsägare i kommunen uppfattas inte som särskilt utvecklat, dock finns det ett samarbete mellan kommunens samhällsbyggnadsförvaltning och ÅFA.

Bedömningen är att samarbetet skulle kunna fördjupas genom att kommunen bildar ett samarbetsforum som ses med kontinuerlighet, där så väl företrädare från kommunkoncernen som näringslivet medverkar. Detta i syfte att främja en mer effektiv dialog kopplat till bostadsförsörjning.



Ånge kommun

Granskning av beredskap för bostäder

2024-04-12

3.4 Uppföljning och aktuellt läge

Enligt uppgift använder sig kommunen inte av nyckeltal för att följa upp om det råder ett underskott av bostäder. Dock beskrivs att det med viss regelbundenhet görs en inventering av bostadssituationen då kommunen rapporterar in underlag till Boverket, som sammanställer samtliga kommuners resultat i *Bostadsmarknadsenkäten*. I enkäten uppges kommunen ha svarat att det råder ett underskott på bostadsmarknaden, vilket innebär att det är svårt att etablera sig på bostadsmarknaden eller flytta till eller inom kommunen. Nedan faktorer uppges det som för närvarande begränsar bostadsbyggandet i kommunen:

- Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor
- Krav på nedskrivning/direktavskrivningar
- Höga produktionskostnader
- Brist på detaljplanelagd mark för bostäder som marknaden (alt marknadsaktörer) vill bebygga.
- Vikande befolkningsunderlag
- Kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsföretaget saknar ekonomiska resurser eller möjligheter till bostadsbyggande

I intervjuer uppges däremot att banker är villiga att låna ut pengar till privatpersoner för byggnationer, och att kommunen har möjlighet att låna till byggnationer av Kommuninvest, eftersom kommunen har en hög soliditet. Enligt kommunens delårsrapport per 2023-08-31 uppgår soliditeten för kommunen till 45,6 % och för kommunkoncernen till 26,7%.

I granskning av kommunstyrelsens respektive samhällsbyggnadsutskottets protokoll för år 2023 går inte att utläsa att någon särskild uppföljning sker av ärenden kopplat till bostadsförsörjning.

Av dokumentstudierna framgår att två styrdokument följer upp bostadsförsörjning. I *Årsredovisningen 2022* står att "Ånge kommun har utifrån Västernorrlands bostadsmarknadsanalys 2022 ett fortsatt underskott på bostäder i kommunen. Trots att det i kommunen finns flera tomma fastigheter råder det en brist på attraktiva bostäder som lever upp till dagens behov och standard."

I årsredovisningen framgår att invånarantalet har minskat med 90 personer mellan åren 2021 och 2022 till 9 143 personer, och att prognosen fram till år 2028 indikerar en befolkningsminskning till 8 500 invånare. Det ökade antalet arbetstillfällen kommenteras och att kommunen har ett underskott på bostäder. Det kommunala fastighetsbolaget ÅFA hade i december 2022 en vakansgrad på 2,5 %, vilket motsvarar 20 lediga lägenheter.

Vidare framgår att arbete pågår med att ta fram uppdaterade riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning, som ska kompletteras med en handlingsplan för 2022 – 2026.

Även i riktlinjerna för kommunens bostadsförsörjning, daterad den 2022-06-13, nämns att en handlingsplan ska tas fram och användas för uppföljning. Enligt uppgift har



Ange kommun

Granskning av beredskap för bostäder

2024-04-12

arbetet med att ta fram en handlingsplan ännu inte påbörjats, men planen är att det ska påbörjas under 2024.

I delårsrapport per 2023-08-31 framgår att "I den nära framtiden är fokus inställt på plan- och markfrågor i anslutning till olika etableringar, både bostäder och företag." Det framgår även att "Antalet invånare 2023-07-31 var 9 147, vilket är en ökning med fyra personer sedan årsskiftet enligt den officiella statistiken från SCB. Enligt våra egna uppgifter har befolkningen minskat med 25 personer under augusti. Två olika befolkningsprognoser har tagits fram. En utifrån historiska utvecklingen och en utifrån en förväntad ökad inflyttning."

Bostadsförsörjning tas inte upp i internkontrollplanen för 2023.

I intervjuer uttrycks att ingen strukturerad uppföljning sker av ärenden kopplade till bostadsförsörjning, något som delvis bekräftas genom dokumentstudier och protokollgranskning.

3.4.1 Bedömning

Vår bedömning är att det finns nyckeltal som mäter om det råder ett underskott på bostäder, men att de inte nyttjas för sitt ändamål.

Nyckeltal tas fram och rapporteras till Boverket men används inte för regelbunden uppföljning av kommunens egen bostadsförsörjning.

Det bedöms vara bekymmersamt att uppgifterna i bostadsmarknadsenkäten inte motsvarar detsamma som uttrycks i intervjuer; att det exempelvis anges vara en utmaning för privatpersoner att låna pengar hos banken för byggnationer samtidigt som det uppges att det inte är det. Generellt ges olika besked om det råder ett underskott på bostäder eller inte.

Vår bedömning är att kommunstyrelsen inte följer upp det arbete som behöver bedrivas för att säkerställa att det finns tillräckligt med bostäder. Vidare bedöms det vara oklart om det pågår ett arbete med att säkerställa att det finns tillräckligt med bostäder, eftersom ingen uppföljning visar att det sker.

Vidare är vår bedömning att det delvis saknas en uppföljning av tillgång på bostäder och av hur behov tillgodoses. Vi konstaterar att det i flera styrdokument beskrivs att det finns behov av fler bostäder men inte hur behov ska tillgodoses.

**Ånge kommun**

Granskning av beredskap för bostäder

2024-04-12

4 Samlad bedömning och rekommendationer

KPMG har av Ånge kommuns revisorer fått i uppdrag att översiktligt granska kommunens process för beredskap för bostäder.

Syftet med granskningen har varit att säkerställa att det finns en tydlig process för beredskap för bostäder.

Vår samlade bedömning utifrån granskningens syfte är att kommunstyrelsen inte har säkerställt en tydlig process för beredskap för bostäder.

I flera styrdokument finns nedbrutna mål som kopplar an till bostadsbyggande men det saknas konkreta mål som direkt främjar bostadsbyggande.

Det uppges finnas ett antal byggbara tomter, men där kan detaljplanerna behöva anpassas till aktuella krav kopplat till lönsamhet i byggnation, vilket uppfattas vara en utmaning då personalstyrkan inte är komplett.

Av dokumentstudier framgår att de styrande dokumenten ger olika bild av om kommunens befolkning kommer öka eller minska. För att kunna arbeta med en effektiv planprocess behöver det finnas en samsyn gällande kommande utmaningar, så som hur befolkningen utvecklas. Detsamma gäller frågan om det råder ett underskott på bostäder eller inte.

Samarbetet med övriga fastighetsägare i kommunen uppfattas inte som särskilt utvecklat, dock finns det ett samarbete med kommunens samhällsbyggnadsförvaltning. Bedömningen är att

Samarbetet mellan aktörer på bostadsmarknaden skulle kunna fördjupas genom ett samarbetsforum som främjar en mer effektiv dialog kopplat till bostadsförsörjning.

Nyckeltal tas fram och rapporteras till Boverket men används inte för regelbunden uppföljning av kommunens egen bostadsförsörjning. Den uppföljning som sker av bostadsförsörjningen är sparsamt förekommande.

Enligt vår bedömning så behöver ÅFA få ett tydligt uppdrag om vad som förväntas gällande fler lägenheter, om det är så att det är kommunens ambition att ÅFA ska tillgodose hela eller delar av det behov som förutses. Ett sådant beslut bör även omfatta en bedömning av ÅFA:s finansiella möjligheter inklusive en riskanalys för nedskrivningsbehov och ökad vakansgrad om befolkningsprognoserna inte infrias.

Utifrån resultatet av vår granskning rekommenderar vi kommunstyrelsen att:

- Säkerställa att det finns en samsyn av utmaningar och nuläge.
- Formulera mål för byggnation av bostäder i syfte att främja bostadsbyggande.
- Säkerställa att kommunkoncerngemensamma mål är kända i hela organisationen.
- Säkerställa en kontinuerlig dialog och uppföljning av de kommunkoncerngemensamma målen.
- Överväg att skapa ett mötesforum dedikerat för bostadsförsörjningsfrågor.



Änge kommun

Granskning av beredskap för bostäder

2024-04-12

- Säkerställa att aktuell bostadsförsörjningsplan och översiktsplan beslutas om i närtid.
- Använd framtagna nyckeltal för att följa upp kommunens bostadsförsörjning.
- Utveckla samverkan med externa aktörer.

Datum som ovan

KPMG AB

DocuSigned by:
Lena Medin
9CB391F9DD1D41B...

Lena Medin

Certifierad kommunal yrkesrevisor

DocuSigned by:
Maria Schultz
BEC86A244E84447...

Maria Schultz

Verksamhetsrevisor

Detta dokument har upprättats enbart för i dokumentet angiven uppdragsgivare och är baserat på det särskilda uppdrag som är avtalat mellan KPMG AB och uppdragsgivaren. KPMG AB tar inte ansvar för om andra än uppdragsgivaren använder dokumentet och informationen i dokumentet. Informationen i dokumentet kan bara garanteras vara aktuell vid tidpunkten för publicerandet av detta dokument. Huruvida detta dokument ska anses vara allmän handling hos mottagaren regleras i offentlighets- och sekretesslagen samt i tryckfrihetsförordningen.